



**ASSEMBLEE GENERALE DU 16 MARS 2011**

**RAPPORT D'ACTIVITE**

**EXERCICE 2010**

10, rue Dajot – BP 34 – 77004 – Melun Cedex – Tél : 01.64.37.24.59 – Fax : 01.64.37.51.40  
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 4 647 504 € - RCS Melun SIREN 304 099 732

## SOMMAIRE

<i>INTRODUCTION</i> .....	3
I – PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	4

## *INTRODUCTION*

L'année 2009 avait vu la crise économique impacter fortement l'activité de la société. En effet, tant les opérations d'activités que celles de logement ont vu leur commercialisation se ralentir voire être stoppée.

Un travail important de repositionnement des opérations a été engagé avec les collectivités dont les opérations étaient les plus impactées par la crise. Divers types de mesure ont été prises : élargissement de la vocation de la zone, modification du programme, mise en place de financements...

En parallèle, la société s'est attachée à renouveler son portefeuille d'opérations, en ciblant plus particulièrement les collectivités les plus importantes du département. Cette action a porté ses fruits avec des résultats significatifs quant aux appels d'offre qui ont été gagnés par la société.

Enfin, les filiales, tant LSG que IE77 ont poursuivi leur activité, parfois dans des conditions difficiles.

## I – PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### MITRY MORY/COMPANS

La concession de cette ancienne zone d'activités (15 janvier 1973) s'est achevée le 31 décembre 2009.

La rétrocession des emprises foncières aux collectivités et la clôture d'opération sont en cours d'achèvement.

### TOURNAN EN BRIE – ZAC DE LA TERRE ROUGE

En extension des ZI du Closeau, la ZAC de la Terre Rouge a été créée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2004. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 4 février 2005. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 20 septembre 2005. Les acquisitions de terrains, par voie amiable ou dans le cadre de la procédure d'expropriation sont achevées.

Les négociations en vue de désigner un promoteur-investisseur ont abouti. C'est le groupement Gazeley/GSE qui a été retenu. Le compromis de vente a été signé le 24 novembre 2006. Deux permis de construire ont été déposés en février 2007. L'acte authentique devait être signé avant la fin de l'année 2007 mais le projet a pris du retard.

La signature de l'acte authentique des deux premiers lots, représentant environ la moitié du programme, a été régularisée le 30 décembre 2008. La régularisation de l'acte authentique du troisième et dernier lot devait se faire avant le 30 juin 2009.

Entre temps, le Tribunal Administratif de Melun a, le 29 avril 2009, annulé la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme, support règlementaire de la ZAC. De ce fait, Gazeley n'a pas signé l'acte authentique avant la date prévue et a demandé de revoir les conditions de son engagement dans la poursuite de l'opération, le compromis étant échu. Les négociations n'ont pas abouti. Pour faire face à cette situation, il a été proposé à la Collectivité, dans le cadre du CRACL, une remise en commercialisation des lots restants ainsi que la mise en place d'un emprunt garanti par la ville et un avenant de prorogation de la durée de la concession. Aménagement 77 reste en attente de l'accord du concédant sur ces propositions et de l'approbation du CRACL par le Conseil Municipal.

Les travaux de VRD sont prévus pour 2011.

### **FONTENAY TRESIGNY – FREGY III**

Cette opération constitue la dernière tranche d'un ensemble qui accueille aujourd'hui une cinquantaine d'entreprises. Elle couvre une superficie de 15 ha.

La concession est arrivée à échéance le 31 décembre 2009. A cette date, il restait à vendre le terrain de l'ilot central et n'avait pas fait l'objet d'une régularisation par acte authentique.

Conformément aux termes de la convention de concession ces deux terrains sont rétrocédés au concédant avec les terrains d'emprise des espaces publics. Le protocole d'accord correspondant a été approuvé par le Conseil Municipal et l'acte de rétrocession est en cours de régularisation.



arrivée à échéance le 31 date, il restait à vendre le un terrain sous compromis qui d'une régularisation par acte

termes de la convention de terrains sont rétrocédés au

La clôture définitive de l'opération a été approuvée en Novembre 2010 par la Ville. La rétrocession des voiries et terrains se fera courant de l'année 2011.

### **CHELLES – ESPACE ECONOMIQUE DE LA TUILERIE**

Ce parc d'activité économique de 45 ha sur plusieurs tranches accueille actuellement environ 160 entreprises PME/PMI et artisans.

Cette opération concédée a été transférée à la Communauté de Communes de Marne et Chantereine qui a désormais compétence en matière économique.

Il reste, à ce jour, à commercialiser 1 lot pour une surface de 3 500 m<sup>2</sup>.

La maîtrise d'œuvre est désormais assurée par un BET privé : La société AMV. Les travaux de viabilité provisoire sont achevés. Les travaux de viabilité définitive vont être lancés en 2011.

L'acquisition du secteur sud-ouest d'une superficie de 2,4 ha environ a été régularisée en 2009. La commercialisation sera lancée dès la définition du plan masse en cours d'étude.



désormais assurée par un Les travaux de viabilité travaux de viabilité 2011.

ouest d'une superficie de régularisée en 2009. La lancée dès la définition du d'étude.

Suite à des inondations en 2006, une procédure judiciaire été initiée par la SCI TOURMALINE REAL ESTATE devant le TGI de Paris. Aménagement 77 mis en cause a intenté un recours en garantie à l'encontre de la Commune de CHELLES qui assurait la maîtrise d'œuvre des travaux.

## **QUINCY VOISINS – ZAC DU TERNOY**

Monsieur le Préfet de la Région Ile de France a, en janvier 2008 prescrit la réalisation de fouilles complémentaires sur 2 des 5 ha que compte cette opération.

Deux appels d'offre d'entreprises compétentes en la matière ont été réalisés en juillet et décembre 2008 pour un résultat infructueux. Un troisième appel d'offre s'est déroulé en mars 2009 et a permis de choisir un opérateur, la société PALEOTIME, pour la réalisation de ces travaux. La réalisation des fouilles complémentaires pendant l'été 2009 a permis d'engager la commercialisation des terrains auprès de différents prospects.

Aménagement 77 avait identifié un promoteur investisseur dont le client recherchait des terrains pour accueillir ses nouveaux locaux. L'évolution constatée du marché et un changement de direction générale s'est traduit par le retrait de ce client.

Dans ce contexte, il a été proposé à la Collectivité d'étudier une stratégie de commercialisation alternative prévoyant l'installation de commerces, y compris alimentaire, et la vente de la totalité des surfaces cessibles à un seul investisseur.

Le résultat de cette stratégie de commercialisation, sous réserve de l'accord des élus de la Commune, ne pourra être évalué qu'après le lancement d'un dossier d'appel à projet prévu début 2011.

## **DARVAULT – ZAC DE LA PIERRE LEVEE**

La convention d'aménagement a été signée le 16 mars 2005.

Les acquisitions foncières de la partie nord de l'opération ont été réalisées par voie amiable en 2006.

Le dossier de réalisation a été approuvé en conseil municipal le 08 décembre 2006.

Sur la Zone Nord :

A l'issue d'une consultation d'investisseurs lancée fin 2006, IDEC a été choisi pour développer un programme logistique de 58 000 m<sup>2</sup> sur environ 12 ha de la zone Nord de l'opération et un compromis de vente a été signé en juin 2007 avec cet investisseur pour une signature d'acte authentique prévue le 31/12/2008. IDEC a déposé un permis de construire en décembre 2007 qui est purgé. Le dossier ICPE a été déposé dans les délais mais la complexité du projet a induit des délais allongés d'instruction. L'arrêté d'ICPE a été obtenu en février 2009 au-delà de la date limite de validité de la promesse de vente.

Le groupe IDEC, sous compromis de vente depuis juin 2007 (pour une signature d'acte authentique prévue le 31/12/2008), a fait état de difficultés de commercialisation et a précisé à la fin de l'année 2009, son attention de se désengager définitivement de cette opération.

En octobre 2009 un prospect qui souhaitait acquérir ces 12 ha a été présenté à la collectivité qui a refusé en décembre, par voie de délibération, son installation.

Sur la base du double constat du peu de demande d'installation mais de l'appétit des enseignes commerciales sous réserves d'installation d'une locomotive alimentaire, les élus ont donné leur accord pour proposer le secteur nord au développement d'activité commerciale dans ces conditions.

Quatre candidats ont manifesté un intérêt pour développer un projet commercial sur la ZAC de la Pierre Levée : GPG – IDEC/G2AM – Provindis – Pitch Promotion (titulaire d'une promesse de vente sur le secteur sud pour développer un programme commercial mais sans locomotive alimentaire).

A la demande d'Aménagement 77, les 4 candidats ont formalisé une offre comprenant : Plan de masse, l'emprise souhaitée, les m<sup>2</sup> de SHON, la nature du programme, le prix, les délais, le phasage.

Une présentation des quatre projets par les candidats, à l'ensemble du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Nemours, s'est déroulée le 18 septembre 2010. L'analyse des projets par Aménagement 77, à l'ensemble du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Nemours a eu lieu le 23 septembre 2010.

A la suite de ces présentations, la commune de Darvault, a retenu le projet de Pitch Promotion avec lequel une promesse synallagmatique de vente a été signée le 15 décembre 2010, pour une signature d'acte authentique prévue le 30 juin 2012 et dans les conditions suivantes :



- Résolution de la promesse de vente du secteur sud.
- Acquisition de 12 ha du secteur nord (34 500 m<sup>2</sup> de SHON dont 5 000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour la locomotive alimentaire)
- Prise en charge par le promoteur des infrastructures routières de desserte du projet, situées sur les emprises des routes du Conseil Général (création d'un nouveau rond point).

Sur la Zone sud :

Les dernières acquisitions de la partie sud de l'opération ont été réalisées par voie judiciaire (24 846 m<sup>2</sup>) à la fin du premier semestre 2010.

Dans ces conditions le diagnostic d'archéologie préventive a pu être réalisé sur les emprises du secteur sud en octobre 2010 et ne donnera pas lieu à des fouilles complémentaires. Ces terrains sont donc disponibles dès à présent.



Il conviendra que la collectivité concédante et la Communauté de Communes du Pays de Nemours, indiquent le choix définitif sur le caractère « communautaire » de la ZAC de la Pierre Levée.

### **SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY – ZAC DE LA MARE AUX LOUPS**

A la suite d'une consultation organisée par la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, Aménagement 77 a été retenue par délibération du 25 Juin 2008 pour développer sous forme de ZAC, les 20 ha du projet de la Mare aux Loups.

Les études d'avant fin 2008 et ont dossier de de réaliser le d'archéologie 2009); de valider suivants : Cahier Cession de d'objectif déclaration de 2009); d'obtenir, publique, un arrêté Public (Octobre sur l'eau a été de la DDAF en le cahier d'urbanisme, d'architecture et de paysage a été validé par la collectivité en décembre 2009.



projet ont été engagées permis de valider la réalisation (Mars 2009) diagnostic préventive (juillet les documents des Charges de Terrains, Charte environnementale et projet (Septembre après enquête de Déclaration d'Utilité 2009). Le dossier Loi transmis aux services novembre 2009. Enfin

Le dossier Loi sur l'eau a reçu un avis favorable des services de l'Etat après un passage en CODERST le 16 décembre 2010. Le transport sur les lieux en présence du juge de l'expropriation s'est déroulé début janvier 2011, une l'audience du jugement est prévu mi-mars 2011. Le rendu de ce jugement de première instance est envisagé pour la fin du premier semestre 2011. Le résultat de ce jugement de première instance et l'éventuel appel qui pourrait en découler, induira le démarrage de la première tranche de l'opération.

### **CHELLES ET VAIRES SUR MARNE – ZAC SUD TRIAGE**

La ZAC du Sud Triage a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine en date du 24 juin 2009. Lors de sa séance du 30 juin 2010, le Conseil Communautaire a désigné Aménagement 77 en qualité d'aménageur de la ZAC du Sud Triage. La concession d'aménagement a été notifiée à Aménagement 77, le 2 aout 2010 pour une durée de 7 ans.

La zone du Triage Sud est localisée sur les communes de Chelles et de Vaires-sur-Marne. Elle est marquée par ferrées et d'activités peu qualitatives locomotives, automobile). La dégradée et mal terrains sont en utilisés comme



la présence des voies de type industrielles (activités de dépôt de cimenteries, dépollution zone est actuellement entretenue, certains friches et sont parfois décharge sauvage.



Afin d'optimiser et requalifier ce foncier et accueillir de nouvelles activités économiques, la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine a décidé de créer une ZAC de 22 hectares sur la partie Sud Est du Triage Sud. Au terme du projet, les propriétaires du site (RFF et SNCF principalement) devront procéder au déclassement du domaine public ferroviaire des emprises comprises dans le périmètre de la ZAC.

Le projet de reconversion économique prévoit la création d'un parc d'activité dont les objectifs sont d'intégrer des entreprises utilisatrices du fret ferroviaire, de développer un espace d'activité, d'établir une ligne de partage entre les emprises foncières de la SNCF ou de RFF liées au domaine ferroviaire et les emprises de l'espace d'activité communautaire.

Le projet représente une superficie d'environ 210 000 m<sup>2</sup>, dont 127 000 m<sup>2</sup> de terrains cessibles ou susceptibles d'accueillir des activités. Le programme envisagé permettrait d'édifier environ de 80 000 m<sup>2</sup> à 95 000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activité.



Afin de mettre en œuvre des principes de développement durable, la collectivité a souhaité inscrire des prescriptions paysagères et architecturales dans son projet. Celles-ci comprennent notamment le développement et le réaménagement de liaisons douces par des mails verts. Un espace tampon paysagé sera également aménagé afin de protéger les riverains des quartiers adjacents des nuisances de la ZAC.

Pour répondre aux exigences de la collectivité, en matière de développement durable une équipe de maîtrise d'œuvre complète a été retenue en décembre 2010, dans le cadre d'un appel d'offre ouvert, pour la réalisation des missions suivantes :

- Urbaniste/Paysagiste/Architecte – SATIVA / CODRA / INFRASERVICES
- Maître d'œuvre – SAFEGE
- AMO Pollution – CEDRES
- AMO Environnement – Les EnR

Un premier comité de pilotage s'est déroulé le 26 novembre 2010 à la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine en présence de RFF et de la SNCF. Les études qui vont se dérouler pendant l'année 2011 devront aboutir à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC et au dossier Loi sur l'eau. Si la faisabilité technique et financière de l'opération est avérée, les travaux devraient intervenir dès le premier semestre 2012.

## **VAIRES SUR MARNE – ZAC DU GUE DE LAUNAY**

La ZAC du Gué de Launay a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine en date du 24 juin 2009. Lors de sa séance du 30 juin 2010, le Conseil Communautaire a désigné Aménagement 77 en qualité d'aménageur de la ZAC du Gué de Launay. La concession d'aménagement a été notifiée à Aménagement 77, le 2 août 2010 pour une durée de 7 ans.

La ZAC du Gué de Launay Vaires-sur-Marne. Cette est créée sur le site de EDF aujourd'hui en cours limites est du territoire est bordée au sud (et sud-site est longé par la voie des Bois de Vaires.



est localisée sur la commune de zone d'activités, d'environ 22 ha, l'ancienne centrale thermique de démolition et située aux urbanisé de la commune. Elle est bordée au sud (et sud-site est longé par la voie des Bois de Vaires.

L'objectif principal de la reconversion partielle du site en l'inscrivant dans une problématique d'aménagement plus globale. L'objectif est de réimplanter des activités sur les grandes emprises libérées par l'ancienne centrale EDF. La collectivité souhaite voir l'implantation de grands comptes, d'entreprises d'une certaine envergure, comportant des fonctions de production et des fonctions tertiaires (direction et recherche - développement) d'accompagnement et, plus globalement pourvoyeuses d'emplois.

ZAC est de traiter la

La ZAC sera constituée d'une zone réservée au futur parc d'activités d'une surface totale de plus de 13 ha, d'une zone tampon créée à l'ouest de la ZAC, d'une zone verte autour d'un étang préservé et d'un périmètre à caractère naturel en bord de Marne de 9 ha.

La volonté de la Communauté d'Agglomération est de concevoir une opération d'urbanisme de qualité. La existant et sa travers d'un s'inscrit dans les de valorisation des Communauté plus, la proximité classés, des bases Vaires-sur-Marne et bords de Marne en requalification, exceptionnel sont des éléments que le projet de reconversion devra respecter et valoriser.



préservation de l'étang requalification au traitement paysager objectifs de respect et espaces naturels de la d'Agglomération. De d'espaces boisés de loisirs régionales de Torcy ainsi que des cours de environnement d'envergure régionale,

Pour répondre aux exigences de la collectivité, en matière de développement durable une équipe de maîtrise d'œuvre complète a été retenue en décembre 2010, dans le cadre d'un appel d'offre ouvert, pour la réalisation des missions suivantes :

